

国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 关于投资者关系活动的公告

一、公募 REITs 基本信息

公募 REITs 名称	国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金
公募 REITs 简称	国泰君安城投宽庭保租房 REIT
公募 REITs 代码	508031
公募 REITs 合同生效日	2023 年 12 月 27 日
基金管理人名称	上海国泰君安证券资产管理有限公司
基金托管人名称	中国银行股份有限公司
公告依据	《中华人民共和国证券投资基金法》及配套法规、《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）业务办法（试行）》《国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金基金合同》《国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金招募说明书》等法律文件

二、活动基本情况

由长三角 REITs 产业联盟和上海国泰君安证券资产管理有限公司（以下简称“基金管理人”）等机构主办的“走进 REITs”投资者交流活动在上海证券交易所总部大楼顺利举办。本次活动邀请了保险、FOF 基金等投资机构参与，国泰君安城投宽庭保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金（基金简称：国泰君安城投宽庭保租房 REIT，基金代码：508031，以下简称“本基金”）的原始权益人代表和基金经理出席该活动。

（一）活动时间：2024 年 3 月 19 日 9：30-11：30

（二）活动地点：上海证券交易所总部大楼会议室。

（三）活动内容：基金管理人、原始权益人对国泰君安城投宽庭保租房 REIT

产品及底层资产进行了介绍，并就投资者普遍关注的问题进行了交流。

（四）活动接待人员：原始权益人、基金管理人相关人员等。

（五）投资者交流情况：本次交流活动介绍了国泰君安城投宽庭保租房 REIT 的资产运营管理情况、原始权益人未来规划等，并就投资者普遍关注的问题予以解答。

三、投资者主要问题及回复情况

问题 1：针对项目后续租约集中到期，有什么样的续租及换租安排机制，确保出租率稳定

在租户租约到期前一至两个月，运营管理机构将对租户进行回访并告知到期时间，提前与租户确认续租意愿的情况，实现对租户到期情况和续租意愿的持续监测。对于初步明确不再续租的租户，运营管理机构在内部的预退房源表进行登记，进行换租准备。

基于两个社区在租金价格、项目区位、客群质量等方面的优势，江湾社区和光华社区项目租户续租意愿普遍较为积极。运营管理机构后续将通过前置化的续租安排实现对租户续租意愿和到期情况的严格把控，保障项目的稳定运营。

问题 2：江湾和光华社区周边区域产业发展现状如何，能否有足够的客群支撑

江湾社区、光华社区所处的杨浦区大创智重点功能区，是以五角场商业圈为支撑、创智天地园区等为重要载体，形成了以软件信息服务业、现代设计、文化创意和智慧医疗为主的现代服务业产业聚集区，产业发展及投资态势良好，引领带动效应明显。同时，区域范围内，复旦大学、上海财经大学、同济大学等著名高等院校林立，形成了良好的科创氛围，为区域带来大量新增青年高知群体。

整体来看，区域内充足的教育资源、良好的产业氛围，为基础设施项目带来大量租赁需求。

问题 3：国泰君安城投宽庭保租房 REIT，租户入住的准入条件

江湾社区、光华社区的供应对象是在上海市合法就业且住房困难的在职人员及其配偶、子女。住房困难面积标准原则上按照家庭为单位在浦西 7 个中心城区

（虹口区、徐汇区、黄浦区、杨浦区、静安区、普陀区、长宁区）、浦东新区（外环以内）范围内人均住房建筑面积低于 15 平方米确定。家庭人均住房建筑面积根据本人和配偶、子女拥有产权住房和承租公有住房情况核定。租赁期限到期后，承租人经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。

问题 4：城投宽庭保租房 REIT 两个社区预测租金价格相比租赁备案价格情况

江湾社区、光华社区按照低于同地段同品质市场租赁住房租金九折的水平确定备案租金，在备案租金基础上考虑一定折扣最终制定实际执行的租金单价水平，具有“保障性”的特点。

根据招募说明书，江湾社区、光华社区预测首年平均租金单价分别为 132.31 元/月/m²、136.88 元/月/m²，江湾社区和光华社区平均备案租金分别为 141.1 元/月/m²、145.1 元/月/m²（建筑面积），首年预测租金距离备案租金（即租金上限）仍有 5.7-6.2%上调空间。根据上海市房管局发布的上海市保租房管理办法，以及江湾社区、光华社区《保障性租赁住房供应方案和配租规则》，出租单位每年可根据市场情况进行价格调整并向区房屋管理部门进行备案，价格调增的幅度应不高于市房屋管理部门监测的同地段市场租赁住房租金同期增幅，且年增幅应不高于 5%。

四、其他说明事项

本次投资者关系活动中，原始权益人、运营管理机构、基金管理人与相关投资者进行了充分交流与沟通，严格遵守《公开募集证券投资基金信息披露管理办法》等相关规定。

投资者可以登陆上海国泰君安证券资产管理有限公司网站 www.gtjazg.com 或拨打客户服务电话 95521 进行相关咨询。

五、风险提示

基金管理人承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产，但不保证基金一定盈利，也不保证最低收益。投资者在投资本基金前应认真阅读本基金的基金合同和最新的招募说明书等法律文件，全面认识基础设施基金产品

的风险收益特征，选择适配自身风险承受能力的基金产品，自行承担投资风险。
特此公告。

上海国泰君安证券资产管理有限公司

2024年3月19日